

## **K/S Darupvang 5-7, Roskilde**


Nørre Voldgade 16,4  
1358 København K

**CVR-nr. 24 24 82 75**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.4.2016

**Dirigent**



---

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

**K/S Darupvang 5-7, Roskilde**

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

K/S Darupvang 5-7, Roskilde  
Nørre Voldgade 16,4  
1358 København K

CVR-nr. 24248275

Hjemstedskommune: København

### **Bestyrelse**

Jens Hessel, Formand  
Stig Haunsø  
Michael Tandrup

### **Revisor**

Schwartz • Pio & Co  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Lyngby Hovedgade 41,1  
2800 Kongens Lyngby

**K/S Darupvang 5-7, Roskilde**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for K/S Darupvang 5-7, Roskilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21-03-2016

### **Administration**



Advokat Jens Hessel

### **Bestyrelse**



Jens Hessel  
Formand



Stig Haunsø



Michael Tandrup

**K/S Darupvang 5-7, Roskilde**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejerne i K/S Darupvang 5-7, Roskilde**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Darupvang 5-7, Roskilde for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

K/S Darupvang 5-7, Roskilde

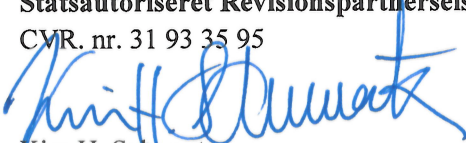
## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby, den 21-03-2016

**Schwartz • Pio & Co**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR. nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor

**K/S Darupvang 5-7, Roskilde**

## **Ledelsesberetning**

### **Præsentation af selskabet**

Kommanditselskabets formål er at eje og udleje ejendommen beliggende adressen Darupvang 5-7, Roskilde, hvilket er selskabets eneste aktivitet.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 580.909, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 8.378.415, og en egenkapital på kr. -873.203.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Darupvang 5-7, Roskilde for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om pengestrømsopgørelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Indtægter vedrører udlejning af ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, revision, advokat, forsikringer, ejendomsskat m.v.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Bygninger

**Brugstid**  
20-50 år



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende prioritetsgæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningernes vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelse indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, dvs. at der er aktiveret omkostninger til skødesum, stempel og tinglysning, advokat samt formidlingshonorar og projektselskabshonorar.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

**K/S Darupvang 5-7, Roskilde**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelige risici for værdiændringer.

## Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	1.464.114	1.228.340
Andre eksterne omkostninger	2	-367.191	-588.863
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.096.923</b>	<b>639.477</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-315.271	-315.271
<b>Driftsresultat</b>		<b>781.652</b>	<b>324.206</b>
Finansielle omkostninger	3	-200.743	-294.915
<b>Resultat før skat</b>		<b>580.909</b>	<b>29.291</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>580.909</b>	<b>29.291</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		580.909	29.291
		<b>580.909</b>	<b>29.291</b>

K/S Darupvang 5-7, Roskilde

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	7.560.570	7.875.841
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.560.570</b>	<b>7.875.841</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.560.570</b>	<b>7.875.841</b>
Andre tilgodehavender		7.760	1.387
Periodeafgrænsningsposter		22.016	21.488
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.776</b>	<b>22.875</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>788.069</b>	<b>436.052</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>817.845</b>	<b>458.927</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.378.415</b>	<b>8.334.768</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Kommanditkapital	5	4.400.000	4.400.000
Udlodningskonto		-462.313	-462.313
Yderligere kontant indskud		7.481.209	7.481.209
Nedskrivning på ejendom		-2.532.626	-2.532.626
Andre kapitalindskud		1.270.930	1.270.930
Overført resultat	6	-11.030.403	-11.611.312
<b>Egenkapital</b>		<b>-873.203</b>	<b>-1.454.112</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.086.228	8.646.081
Deposita		349.512	349.513
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>8.435.740</b>	<b>8.995.594</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		562.086	561.241
Anden gæld		253.792	232.045
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>815.878</b>	<b>793.286</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.251.618</b>	<b>9.788.880</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.378.415</b>	<b>8.334.768</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Pengestrømsopgørelse

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		
Driftsresultat	781.652	324.206
Afskrivninger	315.271	315.271
Ændringer i driftskapital	14.845	205.115
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	<u>1.111.768</u>	<u>844.592</u>
Renteudbetalinger og lignende	-198.681	-292.853
Pengestrømme fra ordinær drift	<u>913.087</u>	<u>551.739</u>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	<u><b>913.087</b></u>	<u><b>551.739</b></u>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-561.070	-556.353
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	<u><b>-561.070</b></u>	<u><b>-556.353</b></u>
Ændringer i likvider	<u>352.017</u>	<u>-4.614</u>
Likvider, primo	436.052	440.666
Likvider, ultimo	<u><b>788.069</b></u>	<u><b>436.052</b></u>

**Noter**

	2015	2014
<b>1. Huslejeindtægter</b>		
Lejeindtægt	1.464.114	1.228.340
	<b>1.464.114</b>	<b>1.228.340</b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Revisorhonorar og bogføring	40.825	38.225
Advokat og administrationsomkostninger	70.000	88.000
Vedligeholdelse	9.010	129.187
Forsikringer	28.493	7.163
Ejendomsskatter mv.	167.297	168.489
Gebyrer m.v.	1.933	2.185
Varme, el m.v.	18.201	27.730
Komplementarvederlag	29.000	29.000
Annoncering	0	98.883
Mødeomkostninger	2.432	0
	<b>367.191</b>	<b>588.862</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, kreditinstitutter	4.597	83.900
Renter og bidrag	194.084	208.953
Amortisationsfradrag	2.062	2.062
	<b>200.743</b>	<b>294.915</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	16.772.236	16.772.236
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.772.236</b>	<b>16.772.236</b>
Opskrivninger primo	-2.532.626	-2.532.626
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-2.532.626</b>	<b>-2.532.626</b>
Af- og nedskrivninger primo	-6.363.769	-6.048.498
Årets afskrivninger	-315.271	-315.271
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-6.679.040</b>	<b>-6.363.769</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.560.570</b>	<b>7.875.841</b>

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 7.560.570 kr.

## Noter

	2015	2014
<b>5. Kommanditkapital</b>		
Saldo primo	4.400.000	4.400.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>

Kommanditkapital udgør 15.000.000 kr.

## 6. Overført resultat

Saldo primo	-11.611.312	-11.640.603
Overført resultat	580.909	29.291
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-11.030.403</b>	<b>-11.611.312</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.086.228	562.086	5.275.798
Deposita	349.512	0	349.512
	<b>8.435.740</b>	<b>562.086</b>	<b>5.625.310</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Bogført værdi af pantsat ejendom udgør 7.561 t.kr. (Offentlig ejendomsvurdering 15.000 t.kr.) er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditsstitut på 8.648 t.kr. samt ejerpantebrev på 7.000 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med kommanditselskabets bankforbindelse. Herunder har kommanditselskabet bankforbindelse stillet finansieringsgarantier med 2.797 t.kr.